



---

# DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

### Lagebericht

Im Rahmen der seit Frühjahr 2020 in Deutschland aufgetretenen Infektionen mit dem SARS-COV2-Virus ist unter Anwendung gesetzlicher oder verwaltungsrechtlicher Instrumente der Betrieb von Hotels auch im Berichtsjahr eingeschränkt worden. Dieses führte auch im Anlageobjekt zu Einschränkungen des Geschäftsbetriebes. Seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurden werterhaltende Maßnahmen ergriffen, die in den folgenden Abschnitten des Jahresberichts erläutert sind.

#### 1. Tätigkeitsbericht

##### a) Ausgelagerte und laufende Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (nachstehend Hanseatische genannt) ist am 05.07.2019 als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg (nachstehend Fondsgesellschaft genannt), bestellt worden. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrages Leistungen für die Fondsgesellschaft erbracht, die sich dabei in von ihr ausgelagerte und laufende Aufgaben unterteilen.

In Hinblick auf die ausgelagerten Aufgaben hat die Hanseatische im Jahr 2018 die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, Hamburg, (nachstehend DFV genannt) mit der Auswahl geeigneter Vermietungsobjekte, der Objektankaufsprüfung sowie der Besorgung der rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung abzuschließender Verträge beauftragt. Die Auslagerung umfasste auch die Unterstützung bei den Erwerbs- und Vertragsverhandlungen, die zur Konzeption des Alternativen Investmentfonds entsprechend den Anlagebedingungen erforderlich waren (außer Finanzierungs- und Kreditverträgen).

Auf Grundlage eines weiteren Auslagerungsverhältnisses wurde die NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, von der Hanseatischen mit der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft beauftragt.

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten übernahm die Hanseatische außerdem die Verwaltung der Fondsgesellschaft. Hierzu zählten unter anderem die Durchführung und Prüfung des Kapitaldienstes und des zusätzlichen Zahlungsverkehrs.

Daneben übernahm die Hanseatische das laufende Objektmanagement. Ein wesentlicher Bestandteil des Objektmanagements war auch in diesem Berichtsjahr die Überwachung der Umsetzung der seitens des Verkäufers gemäß Kaufvertrag zu erbringenden Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen, die auch im Jahr 2023 noch in der Bearbeitung sind.

Die Hanseatische führte ferner für die Fondsgesellschaft und die Objekte ein laufendes Risiko- und Liquiditätsmanagement durch, um Risiken frühzeitig zu erkennen und Gegensteuerungsmaßnahmen ergreifen zu können. Außerdem erfüllte die Hanseatische verpflichtende behördliche Meldepflichten für die Fondsgesellschaft. Aufgrund der besonderen Entwicklung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wurden zusätzliche Überwachungsmechanismen, wie das Monitoring von Forecast-Werten der Betreiber, weiterhin beibehalten, nachdem diese im Geschäftsjahr 2020 installiert wurden, um frühzeitig das risikomindernde Ergreifen weiterer Maßnahmen zu ermöglichen.

Der Verwahrstellenvertrag der Fondsgesellschaft wurde im Berichtsjahr mit der DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Hamburg, geschlossen.

Der Steuerberatungsvertrag der Fondsgesellschaft wurde im Berichtsjahr mit der NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geschlossen.

##### b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

Das Anlageziel der Fondsgesellschaft besteht darin, aus der langfristigen Vermietung und späteren Veräußerung zweier Hotelimmobilien Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten.

##### c) Wesentliche Risiken

Wesentliche Markt- und Wertentwicklungsriskofaktoren, die im Berichtszeitraum hinsichtlich der Investitionsobjekte zu berücksichtigen waren, sind das Wertentwicklung- und Wiedervermietungsrisiko. Dementsprechend wurde vor dem Erwerb der Immobilien sowohl eine technische als auch eine wirtschaftliche Ankaufsprüfung der Objekte durchgeführt, um die künftige Bewirtschaftung der Objekte und deren Wertentwicklungen zu untersuchen und einzuschätzen. Um gewährleisten zu können, dass die Objekte zu angemessenen Kaufpreisen erworben wurden, sind in Übereinstimmung mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (nachstehend KAGB genannt) jeweils ein externes Gutachten im Geschäftsjahr 2019 eingeholt worden, wonach die Verkehrswerte die Kaufpreise bestätigten.

Wertmindernde Faktoren an den Objektstandorten wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.



Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch Mietverträge mit den Betreibern über eine Restdauer der Festlaufzeit von 25 Jahren bis zum 30.06.2044 nebst einer Verlängerungsoptionen für die Mieterinnen begegnet, so dass bei geplantem Verlauf bis zum Mietvertragsende das Wiedervermietungsrisiko ausgeschlossen wird.

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Möglichkeit, dass Mieteinnahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verlief das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ergriffen Maßnahmen – hier insbesondere die Nachträge zu den Mietverträgen aus dem Geschäftsjahr 2020 - störungsfrei. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft konnten daher in erwarteter Höhe generiert werden.

Im Rahmen der Maßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie haben sich im Berichtsjahr zu den im Verkaufsprospekt vom 04.09.2019 zur Verfügung gestellten Informationen Änderungen (beispielsweise Aussetzung der Ausschüttungen und Möglichkeit für den Mieter zum Einbehalt von Mietanteilen) ergeben. Diese werden insbesondere in den Abschnitten 1 f) sowie 2 b) aa), bb) und dd) dargestellt. Darüber hinaus sind auch die Angaben im Anhang entsprechend aufgeführt.

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Fondsgesellschaft im Berichtszeitraum langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung bis zum 30.06.2029 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung im Jahr 2029 wieder relevant.

Bei der Fondsgesellschaft können, wie bei jedem Unternehmen, Liquiditätsrisiken auftreten. Die finanzielle Ausstattung der Fondsgesellschaft ist sowohl für das Berichtsjahr als auch für die Zukunft so konzipiert, dass sämtliche planmäßigen Verpflichtungen, vorhersehbaren Kosten und Ausschüttungen durch das Eigen- und Fremdkapital und die laufenden Einnahmen gedeckt sind und damit eine dauerhafte Liquidität sichergestellt werden soll. Die Fondsgesellschaft generierte im Berichtszeitraum keine Mieteinnahmen und hatte keine wesentlichen, ungeplanten Kosten. Ferner war die Fremd- und Eigenkapitalausstattung der Fondsgesellschaft in Übereinstimmung mit der Planung, so dass die Liquidität jederzeit im Berichtszeitraum gewährleistet war.

#### **d) Portfoliostruktur**

Die Fondsgesellschaft hatte noch vor Platzierung des Eigenkapitals die Investitionsobjekte erworben. Bei den Erwerben handelt es sich um zwei Grundstücke jeweils bebaut mit einem Hotel sowie eine Wasserfläche der Moosach (ergänzend zum Hotelgrundstück in Freising). Übergang von Nutzen und Lasten der Hotelgrundstücke erfolgte zeitgleich mit der Übergabe an die Mieterinnen am 01.07.2019. Übergang von Nutzen und Lasten der Wasserfläche erfolgte am 06.08.2019.

Die Hotels sind jeweils auf Basis eines langfristigen, indexierten Mietvertrages an die Mieterinnen vermietet. Die Mietverträge wurden am 09.05.2019 sowie mit Nachträgen vom 01.07.2019 mit Wirkung zum 01.07.2019 abgeschlossen. Die unkündbare Laufzeit der Mietverhältnisse endet am 30.06.2046 (Festlaufzeit). Die Mietverträge enthalten jeweils eine Verlängerungsoption über 5 Jahre zu Gunsten der Mieterinnen.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs der Investitionsobjekte wurde vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit einer 10-jährigen Zinsbindung bis zum 30.06.2029 abgeschlossen. Der langfristige Darlehensvertrag wurde im Juni 2019 ausgezahlt.

Die Platzierung des Eigenkapitals wurde im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossen.

Im Hinblick auf die Portfoliostruktur zur Erreichung des Anlageziels ergaben sich seit Erwerb der vorgenannten Immobilien keine Veränderungen.

#### **e) Weitere wesentliche Ereignisse**

Weitere für den Anleger wesentliche Ereignisse während der Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die Hanseatische haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

#### **f) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten**

Vor dem Hintergrund der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ergeben sich Hauptanlagerisiken daraus, dass die Mieterinnen ihren vertraglichen Verpflichtungen aus den Mietverträgen nicht nachkommen und die Fondsgesellschaft nur teilweise oder gänzlich keine Einnahmen von den Mieterinnen generieren kann.

Wirtschaftliche Unsicherheiten für die Fondsgesellschaft sind anzunehmen, wenn sich das Marktumfeld für die Erbringung von Dienstleistungen im Hotelsegment für die Mieterinnen negativ entwickeln und ihr wirtschaftlicher Erfolg ausbleiben sollte.

Nach dem Geschäftsjahr 2020 stellt das Berichtsjahr das dritte Corona-Jahr dar. Weiterhin gilt der einleuchtende Grund in der bereits im Vorjahr zitierten Kurzstudie der HypZert Fachgruppe Beherbergung und Gastronomie[1], warum Hotelbetreiber und Hotelimmobilien in besonderem Maße von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betroffen sind. *Eine nicht gebuchte Gästeübernachtung ist zugleich eine – dauerhaft – verlorene Nacht und führt zu einem dementsprechend reduzierten Umsatz. Hotelleistungen sind – anders als Güter und Waren – nicht lagerbar. Damit verstärken sich einerseits die Probleme für Hotels, hervorgerufen durch COVID-19, mit jedem weiteren Tag des „Lockdowns“.*

Nach dem Lockdown im Frühjahr 2020 und dem Beginn des zweiten Lockdowns im Dezember 2020 stellte insbesondere das Andauern des zweiten Lockdowns bis in den Mai 2021 die Hotelbetreiber im Berichtsjahr auf eine harte Probe. Daher ist es laut CBRE Research auch nicht überraschend, dass nach umfangreichen Reisebeschränkungen und -warnungen, die nun bereits 18 Monate andauern, die wesentlichen Kennziffern der Hotellerie erheblich negativ beeinflusst wurden. Weiter wird von CBRE angeführt, dass sich dies auch in den Übernachtungszahlen widerspiegelt. Die Übernachtungszahlen lagen demnach im ersten Halbjahr 2021 34,7 % unter dem Vergleichszeitraum des Jahres 2020. Insbesondere die Hotels an den „Top 7“-Standorten waren und sind weiterhin stark unter Druck[2].

Der deutsche Hotelmarkt hat also weiter mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie zu kämpfen. Staatliche Hilfsprogramme sowie die Kooperation zwischen Mietern und Vermietern zeigten jedoch ihre Wirkung. Dies führt nach Einschätzung der Hanseatischen zu einer Abmilderung der Pandemie-Auswirkungen. So fasst auch mpr zusammen: „Fire Sales sind ausgeblieben. Die von staatlicher Seite zur Verfügung gestellte Liquidität, geduldige Banken, die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht und die häufige Neu-Kapitalisierung von Betreibergesellschaften haben Pachtzahlungen sichergestellt und dadurch Fire-Sales verhindert.“[3]

Um der sich ergebenden Steigerung der in den Emissionsunterlagen dargestellten Risiken im Zusammenhang mit Krisen sowie „Bonitätsrisiko“, „Pächterausfallrisiko“, „Liquiditätsrisiko (der Fondsgesellschaft)“ und „Insolvenz der Fondsgesellschaft“ zu begegnen, wurden seitens der Hanseatischen Maßnahmen ergriffen, die detailliert im Abschnitt „Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens“ dargestellt sind.

#### **g) Anlagegeschäfte**



Anlagegeschäfte wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit den Objekterwerben bis zum Ende des Berichtszeitraums aus den im Geschäftsjahr 2019 erworbenen Objekten.

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums.

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum Stichtag 31.12.2022 T€ 16.507,5 (Vorjahr: T€ 15.023,6).

## 2. Weitere Lageberichtsangaben

### a) Grundlagen des Unternehmens

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der als nicht risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab Oktober 2019 in Deutschland öffentlich angeboten und dessen Eigenkapital im Berichtsjahr 2020 vollständig platziert wurde.

Bei den Investitionsobjekten handelt es sich um zwei Hotels, die mittelbar von einer überregionalen Betreibergruppe langfristig angemietet und betrieben werden. Aufgrund der Entwicklung des Hotelmarkts und des steigenden Bedarfs an Hotelbetten (ohne Berücksichtigung der Pandemie bedingten Einflüsse) kann grundsätzlich von einer auskömmlichen Auslastung der Hotels für die Betreiber gerechnet werden.

### b) Wirtschaftsbericht

#### aa) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

In Bezug auf die registrierten Übernachtungen nimmt Deutschland innerhalb der EU nach aktuellem Stand im Jahr 2020 den ersten Platz ein. Frankreich, Italien und Spanien folgten auf den Rängen zwei bis vier. Alle vier Länder zusammen konnten im Jahr 2020 mehr als 60 Prozent aller in der EU erfolgten Übernachtungen für sich verbuchen.[4]

Die Tourismusbranche ist insgesamt ein Wirtschaftszweig, der von der Corona-Pandemie besonders getroffen wurde. Damit einhergehend waren auch im Hotelmarkt weitreichende Einschnitte zu beobachten: In Deutschland entwickelte sich die Zahl der registrierten Übernachtungen 2020 nach zehn Jahren kontinuierlichen Wachstums das erste Mal rückläufig. Im Vergleich zum Vorjahr sank 2021 die Zahl der Ankünfte um -1,3 Prozent auf rund 96,8 Mio. und blieb damit unterhalb der 100 Mio.-Marke, die zuvor seit 1997 nicht unterschritten wurde. Nimmt man das Jahr 2000 als Basis, so ergibt sich ein prozentualer Rückgang von knapp -15 Prozent. Die Zahl der Übernachtungen stieg hingegen im Vergleich zu 2020 um 2,6% Prozent auf 310,2 Mio. an. Im Vergleich zum Jahr 2000 erfolgte hier ein Rückgang von knapp -11 Prozent.[5] Grund für diesen Rückgang sind u.a. pandemiebedingte Betriebsschließungen und internationale Reise- und Quarantänebestimmungen.

Im Jahr 2022 (Stand November) umfasste der gesamte Beherbergungsmarkt 50.292 Beherbergungsbetriebe mit zusammen knapp 3,3 Mio. Betten.[6] Die Hotellerie (Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe und Pensionen) hat einen Marktanteil von rund 60,4 Prozent in Bezug auf die Betriebe am gesamten Beherbergungsmarkt. Zwischen 2012 und 2022 verzeichnete die Hotellerie in Bezug auf die Zahl der Betriebe einen Rückgang von rund -12 Prozent. Die absolute Zahl der Hotelleriebetriebe ging von 34.538 im Jahr 2012 auf 30.385 Betriebe im Jahr 2022 zurück. Im selben Zeitraum zeigt sich ein Wachstum der angebotenen Betten.[7] Entsprechend wird an dieser Stelle ein deutlicher Konsolidierungs- und Professionalisierungsprozess deutlich, bei dem die Unternehmens- und Markenkonzentration deutlich zugenommen hat.

Die Nachwirkungen der Corona-Pandemie, die aktuellen geopolitischen Spannungen sowie die Zinslage erschweren weiterhin den Aufschwung im Hotel-Investmentmarkt. Laut BNP Paribas Real Estate wurde in Bezug auf das Investmentvolumen in Deutschland im vierten Quartal 2022 jedoch das zweitbeste Quartalsergebnis seit Pandemiebeginn erzielt. Die Erholung der Übernachtungszahlen lassen ebenfalls auf einen Aufwärtstrend schließen, der ab Mitte des Jahres 2023 erwartet wird.[8]

#### bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Berichtsjahr 2022 war das dritte volle Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich bei Vollplatzierung aus T€ 19.080,0 Kommanditkapital und dem aufgenommenen langfristigen Fremdkapital in Höhe von anfänglich T€ 20.000,0 zusammensetzen.

Der Verkehrswert der Immobilien wurde im Ertragswertverfahren ermittelt und beträgt zum Stichtag T€ 32.029,0 (Vorjahr: T€ 31.735,0). Die Anschaffungsnebenkosten betragen zum Stichtag T€ 840,4 (Vorjahr: T€ 969,7). Die Barmittel betragen zum Stichtag T€ 1.408,5 (Vorjahr: T€ 894,6).

Die Fondsgesellschaft hat mit den Mieterinnen jeweils einen Nachtrag zum ursprünglichen Mietvertrag abgeschlossen. Darin ist der Mietbeginn auf den 01.07.2019 festgeschrieben. Die Grundmietzeit beträgt 25 Jahre ohne ordentliche Kündigungsmöglichkeit und endete zunächst am 30.06.2044. Die im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossenen 2. Nachträge (nachfolgend Corona-Nachträge) beinhalten eine Verlängerung der Grundmietzeit bis zum 31.12.2046.

Das im Zusammenhang mit der Pandemie abgeschlossene kurzfristige Darlehen in Höhe von ursprünglich T€ 240,0 wurde im Berichtsjahr in Höhe von T€ 120,0 getilgt und wurde zu Stichtag daher vollständig zurückgezahlt (Vorjahr: T€ 120,0).

Zum 31.12.2022 betrug das langfristige Fremdkapital T€ 18.621,1 (Vorjahr: T€ 19.087,4).

Die Jahresmieteinnahmen betragen im Berichtsjahr T€ 2.159,9 (Vorjahr: T€ 2.051,8) (exkl. Umsatzsteuer und exkl. Nebenkosten). Die zum Stichtag offenen Forderungen beider Objekte belaufen sich auf T€ 1.127,6 und beinhalten offene Pachtforderungen der Corona-Zeiten 2021 und 2022 sowie offene Zahlungen auf Index-Anpassungen. Weitere Einnahmen ergeben sich aus der Erstattung von verauslagten Nebenkosten in Höhe von T€ 36,6 (Vorjahr: T€ 36,2).

Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gegeben.



Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich ein ordentliches Geschäftsergebnis in Höhe von T€ 1.716,7 (Vorjahr: T€ 1.418,7). Unter Berücksichtigung der Erträge aus der Neubewertung der Objekte in Höhe von T€ 356,0 (Vorjahr: T€ 635,0), der Abschreibung aus Neuwertung von T€ 62 (Vorjahr: T€ 0,0) und der Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von T€ 129,3 (Vorjahr: T€ 129,3) errechnet sich ein Jahresergebnis in Höhe von T€ 1.881,4 (Vorjahr: T€ 1.924,4).

Um die Liquidität der Fondsgesellschaft zu sichern, wurden aufgrund der pandemischen Entwicklung die monatlichen Ausschüttungen bis einschließlich Juli 2022 ausgesetzt. Im Berichtsjahr erfolgte eine Auszahlung an die Anleger von T€ 397,5 (Vorjahr: T€ 0,0). Dies entspricht bezogen auf das ausschüttungsberechtigte Kommanditkapital einer Quote von 2,1 %. Die Prognoserechnung sah eine Ausschüttung in Höhe von 5,0 % für das Berichtsjahr vor.

Einhellig betonen Branchenexperten wie CBRE, mhp-hotels und ahgz, dass eine individuelle Betrachtung für eine Prognose erforderlich ist. „Pauschalaussagen funktionieren nicht mehr; die Bewertung und der Recovery Speed sind abhängig von Konzept, Brand, Standort und Markt“ [9], proklamiert mhp. „Was sich schon im ersten Pandemie-Jahr abzeichnete, hat sich im zweiten bestätigt und wird auch 2022 nachwirken: die sehr unterschiedliche Resilienz der verschiedenen Hotelsegmente“ stimmt die ahgz-Redaktion ein. [10]

Die beiden Hotels der Fondsgesellschaft werden von der Betreibergruppe HR-Hotels betrieben und sind nahezu identisch ausgerichtet. Trotzdem ist die „Erholungsphasen“ der beiden Betriebe unterschiedlichen nach dem Ende der Pandemie zu verzeichnen.

Bei dem Hotel in Freising handelt es sich um ein Flughafenhotel, welches auch als Tagungs- und Tourismushotel (direkt am Fahrradwanderweg gelegen) genutzt wird. Das Hotel in Oberding ist als reines Flughafenhotel ausgerichtet. Bei beiden Hotels war entscheidend, dass weltweite Reisen wieder möglich und verstärkt nachgefragt wurden. Aufgrund der zusätzlichen Angebote in Freising wurde dort die Erholung nach CORONA-Einschränkungen etwas schneller verzeichnet.

Die im Vorjahr unter Bezug auf den Effekt des „Revenge Travel“ [11] erarbeitete Erwartungshaltung hat sich im Berichtsjahr grundsätzlich bestätigt. „Im August 2021 haben die Übernachtungszahlen in den Hotels und Pensionen fast wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Lediglich 3,1 Prozent fehlen im Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019, erklärt das statistische Bundesamt in Wiesbaden. Damit konnten die Hotels 13,4 Prozent mehr Gäste in ihren Häuser begrüßen als im August 2020. Der Trend des Inlands-Urlaubs hält weiterhin an. Vereinzelte Regionen und Urlaubsgebiete haben es sogar geschafft, die Übernachtungszahlen im Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 zu steigern, zum Beispiel in Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen.“ [12]

Aufgrund des zweiten Lockdowns und der „Nichterholung“ des internationalen Flugverkehrs war das Haus in Oberding bis Mai 2022 geschlossen. Lediglich das Haus in Freising blieb durchgängig mit niedrigen Auslastungszahlen geöffnet.

## cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2022 folgende Kennzahlen:

### Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital [Bilanzsumme]) beträgt 46,57 % (Vorjahr: 43,42 %).

### Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Gemäß den aktuellen Anlagebedingungen vom 05.07.2019 betrug der Leverage zum Stichtag 31.12.2022 134,02% und liegt damit unter der gesetzlich zulässigen Quote von 150,00 %. Der Leverage wird anhand des Umfangs der Kredite der Fondsgesellschaft zum aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, gemessen.

### Ergebnis aus der laufenden Tätigkeit:

Laufende Erträge betragen im Berichtsjahr T€ 2.196,6 (Vorjahr: T€ 2.088,7). Aufgrund der laufenden Aufwendungen in Höhe von T€ -488,7 (Vorjahr: T€ -670,0) betrug der realisierte Jahresüberschuss zum Stichtag T€ 1.716,7 (Vorjahr: 1.418,7).

## dd) Gesamtaussage

Bei den Einnahmen und Ausgaben kam es im ersten Quartal des Berichtsjahres zu den vorstehend dargestellten Abweichungen in Hinblick auf die in den Verkaufsunterlagen kalkulierten Werte. Seit dem zweiten Quartal 2022 ist eine deutliche Verbesserung der Situation ersichtlich. Der Mieter leistet die vertraglich vereinbarten Mietzahlungen wieder fristgerecht und in voller Höhe. Die Rückzahlungsmodalitäten der vereinbarten Stundungen für 2021 und das erste Quartal 2022 werden mit dem Mieter noch verhandelt, von allen Parteien wird ein kurz- bis mittelfristiger Zeithorizont zur Tilgung angestrebt.

## c) Weitere Angaben

In Hinblick auf das Eigenkapital der Fondsgesellschaft existieren keine umlaufenden Anteile.

Auf Grundlage des Bestellungsvertrages vom 05.07.2019 hat die Fondsgesellschaft die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH mit Sitz in Hamburg als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Laufzeit des Bestellungsvertrages erstreckt sich bis zum Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft, wobei der Vertrag unter Einhaltung einer Frist von 12 (zwölf) Monaten von der Fondsgesellschaft ordentlich gekündigt werden kann. Beide Parteien sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 6 (sechs) Monaten berechtigt.

Vertragliche und außervertragliche Ansprüche auf Ersatz unmittelbarer oder mittelbarer Schäden sind nach dem Bestellungsvertrag ausgeschlossen, es sei denn, dass (i) eine Partei nachweislich vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt hat, (ii) ein Schaden aus der Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit entstanden ist, (iii) eine schuldhaftige Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertrauen darf, begangen wurde oder (iv) eine Verletzung von Pflichten aus § 306 KAGB ggf. in Verbindung mit § 307 Abs. 3 KAGB vorliegt.



Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt pro Jahr bis zu 1,50 Prozent p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts, maximal jedoch 7,50 Prozent p.a. der Mieteinnahmen inkl. Umsatzsteuer der Fondsgesellschaft. Im Berichtsjahr wurden laufende Gebühren an die Verwaltung in Höhe von € 112.179,60 (netto) bezahlt. Dies entspricht 0,71 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes bzw. 5,11 % bezogen auf die Mieteinnahmen des Prognosezeitraumes.

**d) Angaben zu Vergütungen**

Das Investmentvermögen der Fondsgesellschaft bezahlte an die Hanseatische im Berichtszeitraum vorstehende Vergütungen für die laufende Verwaltungstätigkeit. Aus dem Investmentvermögen wurden weder feste noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der Hanseatischen geleistet. Mitarbeitervergütungen leistet die Hanseatische ausschließlich aus ihrem eigenen Vermögen.

Ein Carried Interest aus dem Investmentvermögen wurde ebenfalls nicht gezahlt, da ein solcher weder in den Anlagebedingungen vorgesehen noch vereinbart ist.

Hinsichtlich der Vergütungsgrundsätze und -praktiken der Hanseatischen stehen die festen und variablen Vergütungen der Mitarbeiter der Hanseatischen in einem angemessenen Verhältnis. Entsprechend wird die fixe Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Dies gilt insbesondere für den Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich einmalig aus den initialen Erlösen der Hanseatischen aus der Fondsemission errechnet.

Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist an den langfristigen Erfolg der von ihr verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessenidentität der Mitarbeiter mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

Nach der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen, dass während der Bewirtschaftungsphase Immobilien bzw. andere Vermögenswerte für das Investmentvermögen an- oder verkauft werden. Demzufolge werden Anreize ausgeschlossen, durch An- und Verkäufe variable Vergütungen zu generieren.

[1] Die Auswirkungen von COVID-19 auf die Hotellerie und die Bewertung von Hotelimmobilien in Deutschland(Stand: Februar 2021)

[2] CBRE Viewpoint „Hotel Market Germany: Poised for Return“ (Stand: August 2021)

[3] www.mrphotels.com „Newsletter Dezember 2021“

[4] Eurostat (2022): Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben für Touristen. - Aufenthaltsland: Insgesamt. Online: [https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/-/TOUR\\_OCC\\_NINAT](https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/-/TOUR_OCC_NINAT).

[5] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023): Ergebnisse der Monatserhebung im Tourismus - November 2022, S. 1.1. Online: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/Publikationen/\\_publikationen-innen-tourismus-monat.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/Publikationen/_publikationen-innen-tourismus-monat.html).

[6] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023): Ergebnisse der Monatserhebung im Tourismus - November 2022, S. 2.1. Online: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/Publikationen/\\_publikationen-innen-tourismus-monat.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/Publikationen/_publikationen-innen-tourismus-monat.html).

[7] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023): Ergebnisse der Monatserhebung im Tourismus - November 2022, S. 2.1. Online: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/Publikationen/\\_publikationen-innen-tourismus-monat.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/Publikationen/_publikationen-innen-tourismus-monat.html). UND Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten. Online: [www.destatis.de](http://www.destatis.de).

[8] BNP Paribas Real Estate (2022): Hotel-Investmentmarkt Deutschland - At a glance Q4 2022. Online: <https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2023-01/bnppre-hotelimmobilien-investmentmarkt-deutschland-2022q4.pdf>.

[9] www.mrphotels.com „Newsletter Dezember 2021“

[10] „Das bewegt die Branche in diesem Jahr (3) - Kluft zwischen Hotelsegmenten“, 12.01.2022

[11] Studie: Phänomen „Revenge Travel“: Nachholbedarf für Reisen in Deutschland größer als erwartet? Kompetenzzentrum Tourismus des Bundes; 22.03.2021

[12] Die aktuelle Situation und Branchenmeinungen der Hotellerie | Betterspace (Deutschland) (Stand: 13.01.2022)

## Bilanz

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
<b>INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN</b>		

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
<b>A. AKTIVA</b>	<b>35.443.917,77</b>	<b>34.602.260,78</b>
<b>1. Sachanlagen</b>	<b>32.029.000,00</b>	31.735.000,00
<b>2. Anschaffungsnebenkosten</b>	<b>840.413,89</b>	969.709,88
<b>3. Beteiligungen</b>	<b>25.000,00</b>	25.000,00
<b>4. Barmittel und Barmitteläquivalente</b>	<b>1.408.481,39</b>	
a) Täglich verfügbare Barmittel	1.408.481,39	894.613,42
<b>4. Forderungen</b>	<b>1.127.653,94</b>	
a) Forderungen aus Bewirtschaftung	1.127.583,23	939.875,36
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	70,41	30,85
<b>5. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	27.296,13
<b>6. Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>13.368,55</b>	10.735,14
	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
<b>B. PASSIVA</b>	<b>35.443.917,77</b>	<b>34.602.260,78</b>
<b>1. Rückstellungen</b>	<b>9.650,00</b>	184.080,00
<b>2. Kredite</b>	<b>18.621.058,15</b>	
a) von Kreditinstituten	18.621.058,15	19.207.427,35
<b>3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>198.518,18</b>	
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	198.518,19	48.462,11
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>82.201,77</b>	
a) gegenüber Gesellschaftern	10.000,00	26.368,52
b) andere	72.201,77	84.841,50
<b>5. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile</b>	<b>25.000,00</b>	25.000,00
<b>6. Eigenkapital</b>	<b>16.507.489,67</b>	
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	18.029.825,64	16.710.595,15
- davon ausstehende Einlagen: € 2.203.000,00 (Vorjahr: € 2.203.000,00)		
c) Rücklagenkonto für Zeitwertveränderung	-1.522.335,97	-1.687.039,98

## Gewinn- und Verlustrechnung

		2022	2021
		€	€
	<b>Investmenttätigkeit</b>		
<b>1.</b>	<b>Erträge</b>		
a)	Erträge aus Sachwerten	2.196.587,12	2.088.718,05
b)	Zinsen und ähnliche Erträge	8.827,50	0,00
	<b>Summe der Erträge</b>	<b>2.205.414,62</b>	<b>2.088.718,05</b>
<b>2.</b>	<b>Aufwendungen</b>		
a)	Zinsen aus Kreditaufnahmen	-275.577,69	-284.787,30
b)	Bewirtschaftungskosten	-36.647,70	-187.367,75
c)	Verwaltungsvergütung	-87.250,19	-84.000,00
d)	Verwahrstellenvergütung	-21.202,19	-19.999,96
e)	Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-32.928,80	-41.637,50
f)	Sonstige Aufwendungen	-35.078,45	-52.234,33
	<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-488.685,63</b>	<b>-670.026,84</b>
<b>3.</b>	<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>1.716.728,99</b>	<b>1.418.691,21</b>
<b>4.</b>	<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>1.716.728,99</b>	<b>1.418.691,21</b>
<b>5.</b>	<b>Zeitwertveränderung</b>		
a)	Erträge aus der Neubewertung	356.000,00	635.000,00
b)	Aufwendungen aus der Neubewertung	-62.000,00	0,00
c)	Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-129.295,99	-129.295,99
	<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>164.704,01</b>	<b>505.704,01</b>
<b>6.</b>	<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>1.881.433,00</b>	<b>1.924.395,22</b>
<b>7.</b>	<b>Einstellungen in die Rücklage für eigene Anteile</b>	0,00	0,00
<b>8.</b>	<b>Belastung auf dem Kapitalkonto</b>	-1.716.728,99	-1.418.691,21
<b>9.</b>	<b>Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung</b>	-164.704,01	-505.704,01
<b>10.</b>	<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Anhang

### Allgemeines

Die DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (Publikums-AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Fondsgesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i.V. mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a und 288 Abs. 1 i.V. mit §§ 267 Abs. 1 und 3 sowie 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde am 20. März 2019 gegründet. Sie ist unter der Nummer HRA 124304 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

### Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 158 KAGB i.V. mit § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 KARBV in Staffelform.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 KAGB i.V. mit § 22 KARBV in Staffelform. Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sachbereichen getrennt untereinander angeordnet.

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die **Sachanlagen des Investmentanlagevermögens** werden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert zugrunde gelegt, der sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ergibt. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB der Kaufpreis zugrunde gelegt. Der Verkehrswert wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt.

Die **Anschaffungsnebenkosten** wurden nach § 271 Abs.1 Nr. 2 KAGB gesondert ausgewiesen und werden über den Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

Die **Beteiligungen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und mit dem Verkehrswert bewertet.

Die **Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind zum Verkehrswert bewertet.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind mit dem nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelten Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum Stichtag mit den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitadäquaten Zinssätzen abgezinst. Die zu erwartenden zwischenzeitlichen Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt.

**Verbindlichkeiten** werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

### Überblick

Die DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat in zwei Hotel Grundstücke in Oberding und Freising investiert und diese langfristig vermietet. Übergang von Nutzen und Lasten war am 01. Juli 2019 und am 06. August 2019.

Insgesamt ergibt sich für den Publikums-AIF unter Berücksichtigung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften zum Bilanzstichtag nachfolgender Vermögensüberblick:

	2022	2021
	T€	T€
Sachanlagen	32.029	31.735
Anschaffungsnebenkosten	840	970
Beteiligungen	25	25
Barmittel	1.408	895
Forderungen	1.128	940
Sonstige Vermögensgegenstände	0	27
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	13	11
Wert der Vermögensgegenstände	35.443	34.603



	2022	2021
Kredite	-18.621	-19.207
Verbindlichkeiten, Rückstellungen, Passive Rechnungsabgrenzungsposten und Ausgleichsposten	-315	-371
Nettoinventarwert	16.507	15.024

Gemäß § 263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) in der Fassung ab dem 18.03.2016 dürfen die Kredite der Fondsgesellschaft 150 Prozent des für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals nicht übersteigen.

Die vorstehende Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Anteile an der Gesellschaft längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage wird die Belastung im Zeitpunkt der Vollplatzierung rund 134 Prozent und zum Ende des Berichtjahres 2022 rund 125 Prozent des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals betragen.

#### Erläuterungen zur Bilanz

##### Sachanlagen

##### Investitionen in Immobilien in gemischt genutzte Grundstücke

Mit notariellem Kaufvertrag vom 10.05.2019 wurde das Hotelgrundstück-Freising belegen Dr.-von-Daller-Straße 1-3 in Freising und das Hotelgrundstück-Oberding belegen Freisinger Straße 77 in Oberding zum Kaufpreis von T€ 33.070 erworben.

Nutzen und Lasten der Objekte gingen mit Kaufpreiszahlung am 01. Juli 2019 an die Fondsgesellschaft über.

Zeitgleich wurden die Hotels an die Mieterinnen übergeben. Mit dem 2. Nachtrag zum Mietvertrag vom 28. Oktober 2021 wurden die Mietverhältnisse bis zum 31.12.2046 festgesetzt.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 10.07.2019 wurde eine Wasserfläche belegen Moosach in Freising mit einer Wasserfläche von 10qm zum Kaufpreis von T€ 28,8 erworben. Die Übergabe des Grundstücks erfolgte am 06.08.2019. Das Grundstück wird mit dem Hotelgrundstück Freising zusammen bewertet.

Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

Hotel Freising:

a)	Grundstücksgröße	4.729 m <sup>2</sup>
b)	Art	Hotel
	Lage	Dr.-von-Daller-Straße 1-3, 85356 Freising Wasserfläche, Moosach
c)	Baujahr	Altbau 1902 (Kernsanierung 1993) Hauptgebäude 1993 (Modernisierung 2002)
	Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)	05/2019+07/2019
d)	Gebäudenutzfläche	7.958 m <sup>2</sup>
e)	Leerstandsquote	0 %
f)	Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
g)	Fremdfinanzierungsquote	56,26%
h)	Restlaufzeit des Mietvertrages	241 Jahre
i)	Verkehrswert	€ 17.886.000,00

<b>a)</b>	<b>Grundstücksgröße</b>		<b>4.729 m²</b>
j)	Anschaffungsnebenkosten		€ 435.954,42
	Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
	Grunderwerbsteuer	3,50	600.950,00
	Notargebühren	0,20	33.749,85
	Sonstige Kosten	0,21	35.999,26
	Summe ANK	3,91	670.699,11
	Abschreibung (ab 2019 anteilig 10 Jahre)	1,37	-234.744,69
	Buchwert	2,54	435.954,42
	Kaufpreis Hotelgrundstücke	100,00	17.170.000,00
	Kaufpreis Wasserfläche	100,00	28.800,00
k)	wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		Keine

etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen:

Der Mietgegenstand weist einen Instandsetzungsstau auf. Gemäß Zuschussvereinbarung vom 09.05.2019 sollten die Mängel bis zum 31.12.2020 durch die Mieterin beseitigt werden. Aufgrund der Corona-bedingten Situation wurden die Maßnahmen nicht im Berichtsjahr abschließend durchgeführt. Für diese Verpflichtung erhält die Mieterin einen Zuschuss in Höhen von netto T€ 200. Im Berichtsjahr wurden für die Fassadensanierungen netto T€ 147 weiterbelastet.

#### Beteiligungen

Die Beteiligungen betreffen die 100%-ige Beteiligung an der Komplementärin DFV Hotel München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg. Das Stammkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt T€ 25. Das Jahresergebnis der Beteiligung ist T€ 0,4. Das Eigenkapital betrug zum Stichtag T€ 24.

#### Forderungen

Die Forderungen aus der Bewirtschaftung betreffen die Weiterbelastung der vom Mieter zu tragenden Grundstücksnebenkosten sowie die gemäß 2. Nachtrag zum Mietvertrag vereinbarten „pandemiebedingten“ Mieteinbehalte.

#### Aktive Rechnungsabgrenzung

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft die Aktivierung gezahlter Kosten in Höhe von T€ 13, die das Jahr 2023 betreffen.

2 Gemäß §3.1 des 2. Nachtrags zum Mietvertrag vom 28.10.20 wurde das Mietverhältnis bis zum 31.12.2046 festgesetzt.

#### Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Jahresabschlussprüfung, der Nutzung des Anlegerportals sowie der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

#### Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Restlaufzeit	2021			2022		
	Restlaufzeit			Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Kredite	473	1.963	16.185	586	1.934	16.687

Verbindlichkeiten	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
aus Lieferung und Leistung	199	0	0	48	0	0
Sonstige	82	0	0	114	0	0

Die langfristigen Kredite in Höhe von sind durch Grundschulden und Abtretungen von Miet- und Pachtzinsforderungen besichert.

#### Fondsvermögen

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt T€ 19.080. Die Mindestbeteiligungssumme an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 20 an semiprofessionelle und professionelle Anleger gemäß § 262 Abs. 2 KAGB für den inländischen Publikums-AIF. Auf der Grundlage der Mindestbeteiligungssumme können 954 Anteile ausgegeben werden.

	Nettoinventarwert	Rechnerischer Anteilwert <sup>3</sup>		Durchschnittlicher Nettoinventarwert
Zum Stichtag	€ 16.507.489,67	€ 17.303,45	Im Jahr 2022	15.765.522,42
Zum 31.12.21	€ 15.023.555,17	€ 15.747,96	Im Jahr 2021	14.061.357,56
Zum 31.12.20	€ 13.099.159,95	€ 13.730,78	Im Jahr 2020	*

\* Der Durchschnittliche Nettoinventarwert kann erstmals für das Jahr 2021 angegeben werden.

Gemäß § 24 KARBV stellt sich die Verwendungsrechnung sowie die Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten wie folgt dar:

Verwendungsrechnung	2022	2021
	€	€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.716.728,99	1.418.691,21
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-1.716.728,99	-1.418.691,21
3. Bilanzergebnis	0,00	0,00

<sup>3</sup> Der Rechnerische Anteilwert berechnet sich aus dem Nettoinventarwert jeweils zum 31.12. eines Jahres in Bezug auf einen Kommanditanteil mit einer Beteiligungssumme in Höhe von € 20.000,00 (Mindestbeteiligungssumme) und ergibt sich aus der Formel {Nettoinventarwert / eingezahltes Kommanditkapital\*Mindestbeteiligungssumme}.

	2022	2021
	€	€
<b>Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin</b>		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
	2022	2021
	€	€
<b>Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten</b>		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	15.023.555,17	13.099.159,95
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		



	2022	2021
	€	€
1. Zwischenentnahmen	-397.498,50	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	1.716.728,99	1.418.691,21
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	164.704,01	505.704,01
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	16.507.489,67	15.023.555,17

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Vorjahr
	Gründungskommanditisten		diverse Kapitalanleger		
	€	€	€	€	€
Haftkapitalkonto I	0,00	2.203.000,00	1.908.000,00	4.111.000,00	4.111.000,00
nicht geleistete Einlagen	0,00	-2.203.000,00	0,00	-2.203.000,00	-2.203.000,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	17.172.000,00	17.172.000,00	17.172.000,00
Entnahmekonto III	0,00	381.852,38	-431.448,34	-49.959,96	347.902,54
Agiokonto IV	0,00	0,00	247.430,00	247.430,00	247.430,00
laufendes Konto V	0,00	0,00	-1.248.008,40	-1.248.008,40	-2.964.737,39
Fondsvermögen	0,00	381.852,38	17.647.973,26	18.029.461,64	16.710.595,15
Rücklage Zeitwertveränderung				-1.522.335,97	-1.687.039,98
<b>Eigenkapital</b>				<b>16.507.489,67</b>	<b>15.023.555,17</b>

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Erträge aus Sachwerten entsprechen den erzielten Mieteinnahmen aus den Immobilien.

Gesonderte Darstellung der Gesamtkostenvergütungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Publikumsvermögens:

Betrag in €	Ø Prozentual zum Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	15.765.522,42
Gesamtkosten	488.685,63
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	87.250,80
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	24.928,80
laufende Vergütungen der KVG	112.179,60
- Bewirtschaftungskosten	36.647,70
- Vergütung für die Verwahrstelle	21.202,19
	0,13%



Betrag in €		Ø Prozentual zum Nettoinventarwert
- kurzfristige Fremdfinanzierung	1.901,65	0,01%
- langfristige Fremdfinanzierung	273.676,04	1,73%
Fremdfinanzierung	275.577,69	1,75%
sonstige Kosten	79.078,45	0,50%

Transaktionskosten für den Erwerb der Sachanlagen wurden, sofern diese im Geschäftsjahr anfielen, vorstehend nach § 25 Abs. 5 Nr. 1 lit. j KARBV dargestellt. Weitere Transaktionskosten sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

#### Sonstige Angaben

##### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und anderen Haftungsverhältnissen für fremde Verbindlichkeiten bestanden am Bilanzstichtag nicht. Aus den Mietverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 153.

##### Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt unverändert keine Mitarbeiter.

##### Angabe nach Art. 7 der Verordnung (EU) 2020/852

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

##### Gesellschaftsorgane

###### *Persönlich haftende Gesellschafterin*

Komplementärin der Gesellschaft ist die DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von T€ 25. Geschäftsführer der 4 Der durchschnittliche Nettoinventarwert lässt sich erstmals zum Stichtag 2021 ermitteln. Aus diesem Grund wird im Berichtsjahr das Verhältnis zum aktuellen Nettoinventarwert dargestellt.

Gesellschaft sind Herr Jörn Griffel, Rechtsanwalt, Hamburg und Herr Harald Niedergesäß, Finanzkaufmann, Hamburg.

###### *Geschäftsführung*

Neben der Komplementärin ist die Kommanditistin JGL Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Jörn Griffel, Rechtsanwalt, Hamburg.

###### *Anlegerkommission*

Der Anlegerkommission gehören die Herren Dr. Rolf Stoecker, Privatier, Hamburg, Uwe Ritscher, München-Harlaching und Dr. Dieter Vierneisel, Rechtsanwalt, Planegg, an.

###### *Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane*

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung und eine Geschäftsführungsvergütung in Höhe von jeweils € 2.500 brutto erhalten.

##### Angaben zu Vergütungen

Das Investmentvermögen der Fondsgesellschaft bezahlte an die Hanseatische im Berichtszeitraum die im Lagebericht genannten Vergütungen für die laufende Verwaltungstätigkeit. Aus dem Investmentvermögen wurden jedoch weder feste noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der Hanseatischen geleistet. Diese Mitarbeitervergütungen leistet die Hanseatische ausschließlich aus ihrem eigenen Vermögen.

Ein Carried Interest aus dem Investmentvermögen wurde ebenfalls nicht gezahlt, da ein solcher weder in den Anlagebedingungen vorgesehen noch vereinbart ist.

Hinsichtlich der Vergütungsgrundsätze und -praktiken der Hanseatischen stehen die festen und variablen Vergütungen der Mitarbeiter der Hanseatischen in einem angemessenen Verhältnis. Entsprechend wird die fixe Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Dies gilt insbesondere für den Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich einmalig aus den initialen Erlösen der Hanseatischen aus der Fondsemission errechnet.



Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist an dem langfristigen Erfolg der von ihr verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessenidentität der Mitarbeiter mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

Nach der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen, dass während der Bewirtschaftungsphase Immobilien bzw. andere Vermögenswerte für das Investmentvermögen an- oder verkauft werden. Demzufolge werden Anreize ausgeschlossen, durch An- und Verkäufe variable Vergütungen zu generieren.

Eine variable Vergütung wird generell nur gezahlt, wenn das Ergebnis der Hanseatischen dies zulässt. Zudem sind in den Vergütungsregelungen Malusregelungen implementiert, die dazu führen, dass variable Vergütungen ganz oder teilweise nicht erhoben werden.

Hinsichtlich der Angaben über Vergütungen und hinsichtlich der Angaben gemäß § 300 KAGB verweisen wir auf die Erklärung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH.

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2022 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Hamburg, den 30. Juni 2022

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß gez. Jörn Griffel

DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin-

gez. Jörn Griffel/JGL Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin –

## Bestätigungsvermerk

### VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg.

#### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

##### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

· entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und

· vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

##### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind



von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum des Vermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen

- die nach § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 KAGB, § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Nr. 5 HGB von den gesetzlichen Vertretern nach bestem Wissen abgegebene Versicherung, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln, sowie
- die zusätzlichen Angaben der gesetzlichen Vertreter nach § 300 KAGB,
- aber nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Vermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen:

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.



- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

· identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist



höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

· beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.“

Hamburg, den 30. Juni 2023

Baker Tilly GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

(Hamburg)

**Britta Martens**

**Mathias Klattenberg**

Wirtschaftsprüferin

Wirtschaftsprüfer

## Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 KAGB i.V.m. §§ 264 Abs. 2 S. 3, 289 Abs. 1 S. 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss 2022 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht 2022 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, den 30. Juni 2023

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß gez. Jörn Griffel

DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin-

gez. Jörn Griffel/JGL Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin –